COMITÉ DE DÉROGATION
DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION
(Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) :	D08-02-22/A-00187 et D08-02-22/A-00188
Propriétaire(s) :	Mehrzad Ziai, Mehran Frohar, Ninava Ltd. et Henga Ottawa Realty Inc.
Adresse :	674, rue de l'Église
Quartier :	13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	lot 59 et partie des lots 58 et 60, plan enregistré 334
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 7 septembre et le 21 septembre 2022,** comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires ont présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00205 et D08-01-22/B-00206) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Il est proposé de démolir la maison existante et de construire deux triplex.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00187: 674 de l'Église, partie 1, triplex proposé

a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 293,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,61 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.

A-00188 : 676 de l'Église, partie 2, triplex proposé

c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 293,2 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,61 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.

Il y a lieu de noter qu'aux fins du règlement, la façade de la rue de l'Église est considérée comme la ligne de lot avant de la propriété.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

À l'audience du 7 septembre 2022, le président du Groupe fait prêter serment à Paul Robinson, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

M. Robinson fait une présentation au Comité et se rapporte à des photographies, au plan 4R préliminaire, à des élévations, à un plan d'emplacement et à un plan de la composition des lots de lot indiquant des six-plex dans le voisinage immédiat. En réponse aux préoccupations relatives aux arbres sur la propriété en question, M. Robinson signale que l'arbre situé le long de la rue de l'Église sera enlevé en raison de sa mauvaise santé. Il est également noté que les requérants ont obtenu une lettre signée par le voisin immédiat pour enlever l'arbre appartenant conjointement aux 676 et 680 de la rue de l'Église.

En réponse aux questions du Comité, M. Robinson confirme que le sous-sol de chacun des triplex (3 logements) comportera une salle de rangement/service, une salle de loisirs pour les locataires, et qu'il ne sera pas converti en un quatrième logement. Il est également noté que le fait d'avoir des logements au sous-sol transformerait l'aménagement en un immeuble résidentiel de faible hauteur, et que les dispositions du Règlement de zonage exigeraient une largeur de lot minimale de 12 mètres et une superficie de lot minimale de 360 mètres carrés. M. Robinson affirme que les requérants n'ont pas l'intention de demander de telles dérogations supplémentaires. Il confirme aussi que la proposition ne comporte pas de balcons dans la cour arrière. En réponse aux préoccupations relatives aux places de stationnement, M. Robinson indique que chacun des six logements sera assorti d'une place de stationnement (six places de stationnement au total), et qu'aucune place de stationnement n'est requise pour douze logements et moins.

Après une discussion plus approfondie, il est convenu d'ajourner les demandes afin de permettre aux requérants de consulter les Services des emprises et/ou Hydro Ottawa pour confirmer le dégagement requis entre l'entrée de cour et le poteau d'Hydro. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées au 21 septembre 2022.

Lors de la nouvelle audience du 21 septembre 2022, M. Robinson informe le Comité que les Services des emprises ont confirmé que le dégagement requis entre l'entrée de cour et le poteau d'Hydro, tel que noté dans le commentaire d'Hydro Ottawa au dossier, est de 0,5 mètre. Il est confirmé que la distance entre l'entrée de cour proposée et le poteau existant d'Hydro Ottawa est de 0,72 mètre.

Sont également présents Maryam Sheidafar, Henga Nayeri, Mehran Frohar et Mehrzad Ziai, propriétaires du bien-fonds, et Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

Le Comité a le pouvoir d’autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l’objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire.*

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant « les nombreux triplex et immeubles résidentiels de faible hauteur dans le secteur ». Le rapport conclut que « la superficie et la largeur du lot proposées permettent de prendre en compte de manière adéquate tous les éléments associés à l'introduction des triplex proposés. »

Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l’objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier. Par ailleurs, le Comité est d’avis que les dérogations demandées respectent l’objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les

environs. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucun effet négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Par conséquent, le Comité autorise les dérogations demandées.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 20 octobre 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade Centrepointe, 4e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 $ les droits d'appel par type de demande et à 25 $ les droits de chaque appel additionnel. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier nº:	D08-02-22/A-00187 and D08-02-22/A-00188
Owner(s) / Propriétaire(s):	Mehrzad Ziai, Mehran Frohar, Ninava Ltd. and Henga Ottawa Realty Inc.
Location / Emplacement:	674 and 676 de l'Église Street

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

"John Blatherwick"

JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT

"Stan Wilder"

STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE

"Heather MacLean"

HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE

Absent / Absente

BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE

"Michael Wildman"

MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
September 29, 2022 / 29 septembre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier